

Eignasjóður Kópavogsbæjar

ÁRSREIKNINGUR 2023



Skýrsla og áritun bæjarstjóra

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Samkvæmt ársreikningi 2023 nam rekstrartap sjóðsins 1.931 m.kr. á árinu. Eigið fé í lok árs var jákvætt um 8.290 m.kr. en var jákvætt um 9.698 m.kr. í byrjun árs. Að öðru leiti vísast til ársreiknings varðandi fjárhagsstöðu sjóðsins og rekstur hans á liðnu ári.

Engar launagreiðslur voru hjá sjóðnum á árinu.

Bæjarstjóri Kópavogsbæjar staðfestir hér með ársreikning Eignasjóðs Kópavogsbæjar fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Kópavogi 14. maí 2024

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Fagleg aðstoð við gerð ársreiknings

Til bæjarstjórnar Kópavogsbæjar

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings Eignarsjóðs Kópavogsbæjar fyrir árið 2023 og við vinnu okkar byggt á þeim upplýsingum sem stjórnendur sjóðsins hafa lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu bæjarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð og framsetningu ársreiknings.

Við höfum notað þekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða sjóðinn við gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Við höfum fylgt fyrirmælum síðareglna, þar á meðal grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Ársreikningurinn, þar á meðal nákvæmni og heild undirliggjandi gagna, er á ábyrgð bæjarstjórn og bæjarstjóra.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings er ekki staðfestingarverkefni er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórnendur hafa lagt fram. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit byggt á endurskoðun né ályktun byggða á könnun um hvort ársreikningurinn sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík 14. maí 2024

PricewaterhouseCoopers ehf.

Ljósbrá Baldursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2023

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Áætlun 2023	Ársreikningur 2022
Rekstrartekjur:				
Leigutekjur.....		5.445.023	5.448.628	4.755.532
Aðrar tekjur (gjöld).....		126.281	0	246.217
		5.571.304	5.448.628	5.001.749
Rekstrargjöld:				
Annar rekstrarkostnaður.....	8	2.075.637	1.975.602	1.897.970
Afskriftir.....	5	1.468.578	1.472.012	1.489.868
		3.544.215	3.447.614	3.387.838
Hagnaður án fjármagnsliða.....		2.027.089	2.001.014	1.613.911
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld).....	3	(3.957.891)	(2.381.301)	(4.442.076)
		(3.957.891)	(2.381.301)	(4.442.076)
Tap ársins.....		(1.930.801)	(380.287)	(2.828.166)

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Ársreikningur 2022
Fastafjármunir:			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir.....		32.235.037	30.655.193
Götur og lóðir.....		23.355.812	21.462.642
Fastafjármunir samtals.....	5	55.590.850	52.117.835
Eignir samtals		55.590.850	52.117.835

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Skuldir og eigið fé

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Ársreikningur 2022
Eigið fé:			
Eigið fé.....		8.289.948	9.697.924
Eigið fé samtals	6	8.289.948	9.697.924
Skuldbindingar:			
Aðrar skuldbindingar.....	9	3.117.081	2.165.000
Langtímaskuldir:			
Langtímaskuldir við Aðalsjóð.....		44.183.820	40.254.911
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....		(1.118.783)	(1.006.257)
Langtímaskuldir samtals	7	43.065.037	39.248.653
Skammtímaskuldir:			
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	7	1.118.783	1.006.257
Skammtímaskuldir samtals		1.118.783	1.006.257
Skuldir og skuldbindingar samtals:		47.300.901	42.419.911
Skuldir og eigið fé samtals		55.590.850	52.117.835

Skuldbindingar utan efnahags..... 9

Yfirlit um sjóðstreymi

	Skýr.	Ársreikningur 2023	Áætlun 2023	Ársreikningur 2022
Handbært fé frá rekstri:				
Hagnaður (tap) ársins.....		(1.930.801)	(380.287)	(2.828.166)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir.....	5	1.468.578	1.472.012	1.489.868
Eigin fyrirtæki - verðbætur og vextir.....		3.957.891	2.381.301	4.442.076
Tekjufærsla lóðaúthlutana og söluhagnaður.....		(246.217)	0	(246.217)
Veltufé frá rekstri		3.249.450	3.473.026	2.857.562
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímaskuldir, (lækkun), hækkun.....		0	0	
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		0	0	0
Handbært fé frá rekstri		3.249.450	3.473.026	2.857.562
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fasteignum og gatnagerð, nettó.....		(4.418.767)	(5.702.000)	(4.056.880)
Tekjufærsla yfirtöku- og gatnagerðargjalda (bakfærð).....		246.217	0	246.217
Fjárfestingarhreyfingar		(4.172.549)	(5.702.000)	(3.810.662)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Eigin fyrirtæki, breyting.....		923.099	2.228.974	953.100
Fjármögnunarhreyfingar		923.099	2.228.974	953.100
Lækkun á handbæru fé.....		0	0	0
Handbært fé í ársbyrjun.....		0	0	0
Handbært fé í árslok.....		0	0	0

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir:

1. Grundvöllur reikningsskilanna.

Ársreikningurinn er gerður samkvæmt kostnaðarverðsreglu og í samræmi við sveitastjórnarlög, lög um ársreikninga, reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitafélaga og auglýsingar ráðuneytis sveitastjórnarmála um reikningshald sveitafélaga. Ársreikningurinn byggir í meginatriðum á sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

2. Innlausn tekna

Tekjur eru færðar í ársreikninginn þegar kröfuréttur myndast.

Hagnaður eða tap af sölu varanlegra rekstrarfjármuna reiknast sem mismunur á söluverði og bókfærðu verði og færast til tekna eða gjalda í rekstrarreikningi. Mismunur á álögðum yfirtökugjöldum (sölu byggingarréttar) og kostnaði við uppkaup vegna þeirra lóða sem til úthlutunar eru, færast með sama hætti og söluhagnaður meðal annarra tekna í rekstrarreikningi. Álögð gatnagerðargjöld eru færð til lækkunar á kostnaði við nýframkvæmdir gatna á úthlutuðum svæðum.

Við bakfærslu yfirtöku- og gatnagerðargjalda vegna lóðaskila er áður gjaldfærður og áfallinn kostnaður vegna landakaupa og gatnagerðar nú eignfærður, eins og umræddar úthlutanir hefðu ekki átt sér stað. Bakfærður hagnaður vegna lóðaskila er færður í rekstrarreikning sem óvaranlegur liður, sem "tap vegna lóðaskila".

3. Verðlags- og gengisviðmið

Verðtryggðar eignir og skuldir eru færðar miðað við vísitölur sem tóku gildi 1. janúar 2024. Engar skuldir hjá Eignasjóði eru tengdar erlendum gjaldmiðlum.

	2023	áætlun 2023	2022
Vextir til aðalsjóðs.....	1.139.589	713.914	1.154.821
Verðbætur til aðalsjóðs.....	2.818.302	1.667.387	3.287.256
	3.957.891	2.381.301	4.442.076

4. Lotun gjalda

Útgjöld eru færð í ársreikninginn á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

5. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir þeirra, sem reiknaðar eru sem fastur árlegur hundraðshluti, greinast þannig:

	Fasteignir	Götur og lóðir	Samtals	2022
Heildarverð 1. 1.....	45.680.606	27.177.730	72.858.337	68.832.772
Afskrifað áður.....	(15.025.413)	(5.715.089)	(20.740.502)	(19.271.505)
	30.655.193	21.462.642	52.117.835	49.561.268
Viðbót á árinu.....	2.466.708	3.613.059	6.079.767	4.423.168
Fært í húsnæðisnefnd á árinu.....	0	0	0	(347.033)
Selt á árinu.....	0	(1.594.560)	(1.594.560)	(142.100)
Afskrifað á árinu.....	(886.864)	(581.714)	(1.468.578)	(1.489.868)
Endurmat lóða og lendna.....	0	456.385	456.385	112.401
Heildareign 31.12.....	32.235.037	23.355.812	55.590.850	52.117.835

Afskriftarhlutföll 1-7% 4%

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fjárfestingar vegna gatnagerðarframkvæmda eru eignfærðar að frádregnum álögðum gatnagerðargjöldum.

Lóðir og lendur sem sveitarfélagið hefur leigutekjur af eru færðar á gangverði eða núvörð framtíðarleigutekna samkvæmt fyrirbyggjandi leigusamningum sé það lægra. Lóðir og lendur eru endurmetnar á hverjum reikningsskiladegi. Endurmat lóða og lendna er fært á eiginfjárreikning.

Lóðir og lendur sem sveitarfélagið hefur leigutekjur af, eru ekki afskrifaðar.

Opinbert mat fasteigna skiptist þannig:

	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Fasteignir.....	50.829.766	78.531.655	32.235.037
Götur og lóðir.....	3.020.898	0	23.355.812
	53.850.664	78.531.655	55.590.850

6. Eigið fé

Yfirlit um eigið fé:

	2023	2022
Eigið fé 1.1.....	9.697.924	12.413.688
Rekstrarniðurstaða ársins..... (	1.930.801) (	2.828.166)
Leiðr.f.f. ári vegna dómsmáls.....	66.440	0
Endurmat lóða og lendna skv. álit 2/2010.....	456.385	112.401
Eigið fé 31.12.....	8.289.948	9.697.924

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir:

	2023	2022
	Verðtryggð lán	Verðtryggð lán
Aðalsjóður, verðtryggt lán með 3,0% vöxtum.....	44.183.820	40.254.911
Næsta árs afborgun.....	(1.118.783)	(1.006.257)
	<u>43.065.037</u>	<u>39.248.653</u>

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	2023	2022
Árið 2023.....		1.006.257
Árið 2024.....	1.118.783	1.006.257
Árið 2025.....	1.118.783	1.006.257
Árið 2026.....	1.118.783	1.006.257
Árið 2027.....	1.118.783	1.006.257
Árið 2028.....	1.118.783	0
Afborganir síðar.....	38.589.905	35.223.624
Samtals:.....	<u>44.183.820</u>	<u>40.254.911</u>

8.

Annar rekstrarkostnaður

	Ársreikningur 2023	Áætlun 2023	Ársreikningur 2022
Fasteigna- og gatnagerðargjöld.....	738.321	743.960	703.883
Viðhald fasteigna og lóða.....	1.284.965	1.171.121	1.148.502
Tryggingar.....	52.350	60.520	45.585
Annar rekstrarkostnaður	<u>2.075.637</u>	<u>1.975.602</u>	<u>1.897.970</u>

9. Skuldbindingar utan efnahagsreiknings

Vatnsendamál 1: Dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. nr. 45/2022.

Hinn 25. apríl 2014 var Kópavogsbæ birt stefna af hálfu hluta erfingja Sigurðar K. Hjaltested, fyrrum ábúanda á Vatnsenda. Aðalkrafa stefnenda var sú að Kópavogsbær greiddi dánarbúi Sigurðar tæpa 75 milljarða króna vegna eignarnáms á landi Vatnsenda árin 1992, 1998, 2000 og 2007. Málið var þingfest í héraðsdómi 5. nóvember 2014.

Með dómi Héraðsdóms Reykjaness 22. desember 2020 var Kópavogsbær sýknaður af öllum dómkröfum stefnenda er tóku til eignarnáms árin 1992, 1998 og 2000. Á hinn bóginn var Kópavogsbær dæmdur til að greiða dánarbúi Sigurðar K. Hjaltested kr. 968.000.000 vegna eignarnáms bæjarins árið 2007. Málinu var áfrýjað til Landsréttar sem kvað upp dóm í málinu 3. júní 2022 og sýknaði Kópavogsbæ af öllum kröfum erfingjanna.

Dómi Landsréttar var áfrýjað til Hæstaréttar. Hinn 23. maí 2023 staðfesti Hæstiréttur dóm Landsréttar og sýknaði Kópavogsbæ af öllum dómkröfum erfingjanna.

Liggur því endanlega fyrir að dánarbú Sigurðar K. Hjaltested á enga kröfur á hendur Kópavogsbæ vegna eignarnáma bæjarins í jörðinni Vatnsenda.

Vatnsendamál 2:

Hinn 28. maí 2018 var Kópavogsbæ birt stefna af hálfu Þorsteins Hjaltested, þáverandi ábúanda Vatnsenda. Í málinu gerði upphaflegur stefnandi þær dómkröfur að Kópavogsbær greiddi honum frekari eignarnámsbætur vegna eignarnáms bæjarins á landi úr jörðinni Vatnsenda árið 2007.

Upphafleg dómkrafa í málinu var að fjárhæð kr. 5.631.000.000. Til viðbótar gerði stefnandi kröfu um viðurkenningu á tilteknum réttindum sem byggt var á að leiði af eignarnámssátt frá 30. janúar 2007. Málið var þingfest 30. maí 2018 og krafðist Kópavogsbær sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Þorsteinn Hjaltested lést hinn 12. desember 2018. Í framhaldinu tóku Magnús Pétur Hjaltested og dánarbú Þorsteins Hjaltested við aðild málsins við aðild málsins til sóknar. Magnús Pétur er núverandi ábúandi Vatnsenda.

Undir rekstri málsins var bókað um þá afstöðu að ekkari ágreiningur um að dánarbú Þorsteins Hjaltested ætti á grundvelli tilvitnaðrar eignarnámssáttar rétt til 11% af öllum byggingarrétti sem úthlutað verður úr hinu eignarnumda landi. Í kjölfarið var málið einungis rekið milli Magnúsar Péturs Hjaltested og Kópavogsbæjar.

Héraðsdómur Reykjaness kvað upp dóm í málinu hinn 7. júlí 2023. Var Kópavogsbær dæmdur til að greiða Magnúsi Pétri Hjaltested kr. 1.400.000.000 ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. janúar 2013 til 7. júlí 2023 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá var viðurkennd skylda Kópavogsbæjar til að greiða skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum undir sérbyli innan Vatnsenda. Loks var viðurkennd skylda Kópavogsbæjar til að inna af hendi tiltekna skipulagsvinnu innan Vatnsendajarðarinnar.

Bæði Magnús Pétur Hjaltested og Kópavogsbær áfrýjuðu til Landsréttar niðurstöðu héraðsdóms um fjárhæð bóta. Þá áfrýjaði Kópavogsbær til Landsréttar þeirri niðurstöðu héraðsdóms að bærinn væri skyldugur til að greiða skaðabætur vegna tapaðra leigutekna.

Aðrar skuldbindingar

Vegna niðurstöðu Héraðsdóms í Vatnsendamáli sumarið 2023 er færð á meðal skuldbindinga 2.241 m.kr. í ársreikningi 2023, en það er vaxtareiknuð dómskrafa til áramóta 31.12.2023 og á móti kröfunni er færð eign á landi. Óvissa er um endanlega fjárhæð þar til dómur fellur á loka dómstigi. Að auki gerði Kópavogsbær samning við Ríkissjóð vegna Vatnsendahvarfs, sem færður er til eignar en á móti er færð ógreidd skuldbinding að fjárhæð 350 m.kr., sem með lokagjalddaga innan 10 ára, eftirstöðvar samnings vegna Reitar 13 á Kársnesi kr. 527 m.kr. og frá samrekstrarfélögum 77 m.kr., þannig að samtals eru aðrar skuldbindingar 3.195 m.kr.